

# **UTBYGGINGSAVTALE**

mellom

**GAUSDAL KOMMUNE**  
og  
**UTBYGGERE/GRUNNEIERE**  
knyttet til  
**REGULERINGSPLAN KJOSLIA 1**

Mellom utbyggere/grunneiere, heretter kalt Utbygger, og Gausdal kommune, heretter kalt "Kommunen", er det inngått følgende avtale:

- GENERELT
  - Parter  
Gausdal kommune, org nr. 961 381 274, og grunneiere innen planområdet (sjå oversikt i pkt. 1.4.2).
  - Formål  
Avtalen har som formål å regulere partenes rettigheter og forpliktelser overfor hverandre ved gjennomføring av reguleringsplanen. Avtalen skal også skape forutsigbarhet når det gjelder forutsetninger, forpliktelser og arbeidsdeling mellom partene, samt å sikre framtidsretta og planmessig utnytting av det regulerte området.
  - Plan- og avtaleforutsetninger
    - Prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtale iht. pbl kap 17 er gjort av Gausdal kommunestyre i sak 50/10 den 17.06.2010, og Utbygger bekrefter å være kjent med dette vedtaket.
    - Nærværende avtale gjelder krav og forutsetninger som partene er enige om, og som er vilkår for å godkjenne reguleringsplanen for området.
    - I den grad avtalen inneholder elementer som går ut over plangrensene i reguleringsplanen, er dette forhold/tiltak som er vurdert som nødvendige for gjennomføringen av planvedtaket og som kostnadsmessig står i rimelig forhold til utbyggingen, noe Utbygger erkjenner og aksepterer.
    - Kommunen har ved inngåelse av denne avtalen ikke bundet opp sin reguleringsmyndighet etter plan- og bygningslova, og Utbygger må til enhver tid rette seg etter foreliggende vedtatte planer med bestemmelser og vedtak av plan- og bygningsmyndighetene.
    - Ethvert tiltak innenfor reguleringsplanområdet skal bekostes og utføres i samsvar med rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplanen for området dersom ikke annet framgår av denne avtalen.

- Ved motstrid mellom reguleringsplanen og denne utbyggingsavtalen, rangerer reguleringsplanen foran utbyggingsavtalen.
- Område
  - Avtalen gjelder utbygging av fritidsboliger m.m. i henhold til detaljereguleringsplan Kjoslia 1 med tilhørende reguleringsbestemmelser. Til sammen er det regulert 56 fritidsboliger.
  - Følgende gnr./bnr. omfattes av avtalen:

Gnr/bnr	Grunneier
181/1	Jorunn Rudstuen
185/1	Inger Lucie Granamo og Jens Fogh Lund
193/1	Birgit Einstad og Werner Hagen
197/1	Amund Nustad
198/1	Lene Anette Brustuen og Ole Johan Berget
199/1	Jan Torbjørn Hvattum
200/1	Pål Arne Kjos
201/1	Hege Gustavsson
201/3	Monica Kjellsdatter Rødum
201/5	Anne Eli Opsahlhagen Strøm
203/1	Johan Andreas Ruud
203/3, 205/3	Cato Bjørnhaug
205/1	Guro Ihler og Knut Enger Olsen
206/1	Mette Berg

- Eiendom som deles uten å få nye utbyggingsrettigheter omfattes ikke av avtalen. Tomter som tidligere er fradelt, og som gis rett til utbygging gjennom reguleringsplanen, omfattes heller ikke av avtalen. Grunneiere innen planområdet som ikke underskriver denne avtala, må inngå egen utbyggingsavtale med Kommunen før utbygging av nye enheter kan gjennomføres.
- **UTBYGGERS ANSVAR OG BIDRAG**
  - Gjennomføring og finansiering  
Utbygger har ansvar for å gjennomføre og bekoste alle tiltak som følger av planen og sørge for utførelse i samsvar med planen, dersom ikke annet fremgår av denne avtalen.
  - Grunnerverv  
Utbygger er selv ansvarlig for å sikre seg grunnerverv til hele planområdet eller på annen måte sikre seg rettigheter til å gjennomføre de tiltak som kreves i henhold til reguleringsplanen og denne utbyggingsavtalen. Utbygger skal også påse at alle nødvendige godkjenninger fra offentlige myndigheter/instanser, samt andre relevante parter som strømleverandør,

teleoperatør m.m., er innhentet. Grunneiere som underskriver denne avtala forplikter seg til å gi fri grunn til gjennomføring av tiltak i avtala.

- **Valg av entreprenør**

Utbygger kan fritt velge entreprenør til å utføre det arbeid som skal gjøres i henhold til planen. Dette gjelder ikke for tiltak der Kommunen skal stå for gjennomføring av tiltak i avtala.

- **Vavn og avløp**

Anlegg for vavn og avløp er ikke planlagt. Det må inngås egne utbyggingsavtaler mellom Kommunen og Utbygger før utbygging kan skje. Slike avtaler kan inngås for naturlig avgrensning områder, og trenger ikke være for hele planområdet.

- **Annен infrastruktur**

- I rekkefølgebestemmelsene til planen står det at før det gis tillatelse til utbygging (rammetillatelse/tillatelse til tiltak) på nye tomter i byggeområdene, skal det være inngått utbyggingsavtale mellom Kommunen og Utbygger, og vilkårene i utbyggingsavtale skal være innfridd.(jfr. eget temakart «REKKEFØLGEKART»). Oversikta nedenfor viser hvilke tiltak som er knyttet til denne reguleringsplanen (jfr. rekkefølgebestemmelsene i kommunedelplan Veslesetra pkt. 1.3.c).
  - Skibru og veg over Skeiselva
  - Ny vegatkomst til BFR F1 (Skyttervegen V2)
  - Gang- og sykkelveg langs ny veg fra Skeiselva til Liesetervegen (GS1)
  - Planfri kryssing der ny veg til skistadion krysser forlengelse av lysløype til skistadion (PK1)
  - Planfri kryssing der ny veg til Veslesetra krysser skiløype til skistadion (PK2)
  - Planfri kryssing der ny veg til Veslesetra krysser løype 3 ved høgspentlinja (Vinstra II – PK 3)
  - Planfri kryssing der ny veg til Veslesetra krysser løype 4 ved kryss Høgkjølvegen/Veslesetervegen (PK4)
  - Planfri kryssing skiløype/Liesetervegen mellom avkjøringene til Lieseterfeltet og Glåmhaugen (PK5)
  - Omlegging av løype 3 langs høgspentlinje (Vinstra II) og i sørøst (S1)
  - Løype 9 legges om rundt Veslesetervatnet i sør (utenom bilveg) (S2)
  - Omlagt løype i forbindelse med ny vegatkomst til BFR F1 (Skyttervegen) (S6)
  - Ny løype langs ny veg til Veslesetra fra planfri kryssing PK2 til planfri kryssing PK3 (S7)
  - Skeikampen Skiarena – delansvar
- Prioritering av tiltak for bruk av utbyggingsavtalemidler for Kjoslia 1:
  1. Bru og veg ved skistadion
  2. Omlegging av løype 3 langs høgspentlinje (Vinstra II) og i sørøst (S1), samt ny løype fra skistadion til løype 3. Disse løypene skal være

etablert før start på utbygging av neste område sørøst for Kjoslia 1. Ved neste byggetrinn inntil Kjoslia 1 er det enighet om å prioritere midler til skistadion.

- Velforening og avtale med kjøpere

- Utbygger skal tilrettelegge for at tomtekjøperne etablerer ny eller blir med i bestående hytteeierforening. Utbygger skal lage forslag til vedtekter og kalle inn de berørte til fellesmøte for å stifte foreninga. Dette skal ske seinest når minst halvparten av tomtene er solgt.
- Utbygger plikter å ta inn følgende formuleringer i kjøpekontrakten med den enkelte kjøper, som også tinglyses som heftelse på den enkelte eiendom/leilighet:  
*"Den som til enhver tid eier eiendommen plikter å være medlem av hytteeierforeningen for feltet eller tilsvarende organisasjon for området."*
- Utbygger plikter videre å ta inn følgende formulering i kjøpekontrakten med den enkelte kjøper som ved overskjøting påføres den delen av skjøtet som ikke skal tinglyses:  
*"Den som til enhver tid eier eiendommen plikter å betale et årlig beløp til vedlikehold av skiløyper, turstier og sykkelstier på Skeikampen. Beløpet er kr. 1.000 + mva pr. år. Beløpet skal reguleres i henhold til endringene i konsumprisindeksen med utgangspunkt i indekstallet pr. 1.1.2011 hvert 3. år og første gang pr. 1.1.2014. Beløpet innbetales fortrinnsvis til hytteeierforeningen for feltet eller tilsvarende organisasjon for området, som viderebetaler det til den som har ansvaret for vedlikehold av sti- og løypenettet for området."*

- Framdrift, rekkefølgebestemmelser

Det vises til rekkefølgebestemmelsene i reguleringsplanen og pkt. 2.5 i utbyggingsavtala. Dersom tilgang på midler etter utbyggingsavtala er for liten til å gjennomføre rekkefølgebestemmelser i rett tid, skal det føres reforhandling av avtala for å unngå at utbygginga stopper på grunn av dette.

- Investeringsmidler

- I tillegg til å etablere de tiltak som følger av avtalen, skal Utbygger betale bidrag til definerte fellestiltak utenfor planområdet ("investeringsmidler") innenfor de rammene som er beskrevet i avtalens kapittel 4. Midlene skal innbetales til Kommunen, jfr. pkt. 3.2.
- Utbygger plikter hvert år å levere inn skriftlig rapport til Kommunen over henholdsvis gjennomførte fellestiltak, antall solgte enheter og eventuelle utbetalte bidrag til fellestiltak etter partnerskapsavtaler i perioden 1.1-31.12. Rapporten leveres uoppfordret til Gausdal kommune innen den 1.3 etterfølgende år. Kommunen kan kreve innsyn i regnskap for gjennomførte tiltak.
- Dersom rapporteringsfristen misligholdes, påløper et løpende gebyr stort kr. 1.000,- pr. uke inntil rapporten er innlevert/oversendt Kommunen. Gebyret kan innkreves av Kommunen på ethvert tidspunkt. Innbetalt gebyr skal tilføres samme fond som investeringsmidlene, jfr. pkt. 3.2.

- Rapportplikta opphører når avtala er oppfylt.
- Andre avtaler  
Utbygger inngår partnerskapsavtale med organisasjonen for felles infrastruktur på Skeikampen (for tida Skeikampen Pluss) om samarbeid om fellestiltak, herunder vedlikehold av sti- og løypenettet.
  
  
  
  
- KOMMUNENS ANSVAR OG BIDRAG
  - Kommunen skal legge til rette for rask og ryddig saksbehandling av de søknader/saker som har direkte tilknytning til denne avtalen og Utbyggers arbeid med realisering av reguleringsplanen.
  - Kommunen forplikter seg ved denne avtale til å administrere fond for fellestiltak. Utbygger innbetalter midlene som beskrevet i avtalens kapittel 4 til kommunen som sørger for at disse settes på et bundet fond som Kommunen forvalter. Kommunens ansvar omfatter tilsyn med korrekt innbetaling og rapportering fra Utbygger.
  - Innbetalte fondsmidler brukes i samsvar med prioritering i pkt. 2.5.2, og bestemmes for øvrig av Kommunen i samråd med Skeikampen Pluss og Utbygger.
  - Med bakgrunn i rapport etter pkt. 2.8.2 skal kommunen utarbeide rapport som viser innestående beløp på investeringskonto, hva som er utbetalt siste år og til hvilket formål.
- ØKONOMISKE BETINGELSER
  - Prinsippvedtak  
Utbygger er gjort kjent med at kommunestyret i Gausdal i KS sak 50/10 den 17.06.2010 spesielt for Skei-området med hjemmel i pbl. kap 17 vedtok følgende prinsipper:
    - *"Grunneier/utbygger må betale kr. 50.000 for hver enhet til privat fritidsbebyggelse til utbygging av fellestiltak, og kr. 350 pr. m<sup>2</sup> BRA til ervervsmessig utbygging.*
    - *Maksimalt beløp som kan pålegges i henhold til partnerskapsavtaler, rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtale settes til kr. 100.000 pr. tomt til privat fritidsbebyggelse og kr. 700 pr. m<sup>2</sup> BRA til ervervsmessig utbygging. Bruk av midlene har slik prioritet:*
      - *Partnerskapsavtale med Thon-gruppa*
      - *Rekkefølgebestemmelser*
      - *Partnerskapsavtale med Skeikampen Pluss*
      - *Utbyggingsavtalemidler."*
  - Partene har i samråd kommet fram til følgende justering i forhold til punktet

over: Innbetaling til kommunen pr. tomt fritidsbebyggelse skal være 10% av brutto salgssum, minimum kr. 50.000 og uten grense for øvre beløp.

- Bruk av midlene skal skje etter en helhetsvurdering der en benytter de innbetalte midlene felles slik at en får gjennomført tiltak raskt. Ved prioritering legges det vekt på å følge opp rekkefølgebestemmelser og utbyggingsavtale slik at salg/bygging ikke stopper opp, og at en får gjennomført tiltak som er viktige for området. Midlene på fondet forvaltes etter drøftinger mellom avtalepartene i utbyggingsavtala. Utbygger og Gausdal kommune utpeker en kontaktperson hver for dette samarbeidet.
- Det kan ikke inngås partnerskapsavtaler med Olav Thon Gruppen eller Skeikampen Pluss som gir endringer i det som skal innbetaltes til kommunen, jfr. pkt. 4.3.
- For etablerte fellestiltak som skal finansieres av UA-midler, skal det framlegges regnskap med nødvendige underbilag. Foreligger det på rapporteringstidspunktet ennå ikke tilstrekkelig dokumentasjon over kostnadene til slike utførte tiltak, må kostnadene stipuleres og nødvendig dokumentasjon ettersendes så snart det er mulig.
- Beregningsmåte og forfallstidspunkt
  - Antallet godkjente enheter i reguleringsplanen legges til grunn for beregningen av investeringsmidler. I denne planen er det 56 enheter.
  - For tomter og leiligheter forfaller investeringsmidlene til betaling senest 14 dager etter at skjøte over den enkelte enhet er tinglyst over på den aktuelle kjøper. Utbygger gir nødvendige opplysninger til Kommunen (matrikkelnr. og kjøpesum), og Kommunen sender faktura. Ved forsinket betaling påløper den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente. Kommunen kontrollerer Utbyggers innbetalinger mot tilsendt årsrapport for det enkelte år og krever inn eventuelle ubetalte midler, inklusive forsinkelsesrenter.
  - Har Utbygger ytt bidrag til fellestiltak som nevnt i pkt. 4.6 slik at beløpsgrensene etter pkt. 4.3 er blitt overskredet i løpet av året, har Utbygger krav på å få tilbakebetalt den del av eventuelle investeringsmidler som er innbetalta innenfor samme rapporteringsår. Tilbakebetalingen skal skje så snart det foreligger tilstrekkelig grunnlag for å beregne tilbakebetalingskravet etter prinsippene i pkt. 4.3. Investeringsmidler som er innbetalta i tidligere rapporteringsår refunderes ikke.
- **REFORHANDLINGER**  
Partene kan kreve reforhandling av foreliggende avtale hvis forutsetningene skulle bli vesentlig endret. Partene kan gjøre mindre vesentlige endringer i avtala uten å følge saksbehandlingsreglene i kap. 17.
- **TRANSPORT AV AVTALEN**  
Utbygger kan ikke overdra avtalen til ny utbygger uten Kommunens skriftlige

\* **Ikrafttredelse**

Denne avtalen underskrives av ordfører under forutsetning av at kommunestyret godkjenner avtalen. Avtalen gjelder fra kommunestyrets godkjenning.

Dato

Janne Litsle  
Gnr 181 bnr. 1

Inger-Lise Grunni  
Gnr. 185 bnr. 1

Arne Næstad  
Gnr. 197 bnr. 1

Jan T. Høstheim  
Gnr. 199 bnr. 1

Viggo Gustavsson  
Gnr. 201 bnr. 1

Anne Eli O. Skom  
Gnr. 201 bnr. 5

Cato Gjersvad  
Gnr. 203 bnr. 3, gnr. 205 bnr. 3

Mette Berg  
Gnr. 206 bnr. 1

Dato

Gausdal kommune

Werner Hagen, Birgit Einstad  
Gnr. 193 bnr. 1

Mette Berg, Lene Anette Brustad  
Gnr. 198 bnr. 1

Fal Kja  
Gnr. 200 bnr. 1

Monica K. Rødum  
Gnr. 201 bnr. 3

Khan Raud  
Gnr. 203 bnr. 1

Knut Eiken Gaardha  
Gnr. 205 bnr. 1

- Ikrafttredelse

Denne avtalen underskrives av ordfører under forutsetning av at kommunestyret godkjenner avtalen. Avtalen gjelder fra kommunestyrets godkjenning.

Dato

Gnr 181 bnr. 1

Ingvil Grunni  
Gnr. 185 bnr. 1

Anund Nistad  
Gnr. 197 bnr. 1

Jan T. Hættaum  
Gnr. 199 bnr. 1

Megje Gustavson  
Gnr. 201 bnr. 1

Anne Eli O. Shim  
Gnr. 201 bnr. 5

Cato Bjørnhaug  
Gnr. 203 bnr. 3, gnr. 205 bnr. 3

Yvette Brøg  
Gnr. 206 bnr. 1

Dato

Gausdal kommune



Werner Hagen, Birgit Einstad  
Gnr. 193 bnr. 1

ØL phan Brøg, Rene Alette Brustuen  
Gnr. 198 bnr. 1

Pål Kjær  
Gnr. 200 bnr. 1

Monica K. Rødum  
Gnr. 201 bnr. 3

Hans Rund  
Gnr. 203 bnr. 1

Knut Edvin Gundersen  
Gnr. 205 bnr. 1